

Dagsorden for generalforsamlingen 30. maj 2018

1. Valg af dirigent.
2. Valg af to referenter og stemmeoptællere.
3. Godkendelse af referat.
4. Konstatering af lovlig indvarsling og godkendelse af dagsordenen.
5. Formandens beretning.
6. Godkendelse af årsregnskab.
7. Fremlæggelse af beretning samt årsregnskab fra udvalg.
8. Indkomne forslag:

A. Det foreslås at indsætte følgende sætning (i fed) i § 17:

§ 17

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til de fremmødtes antal.

Alle beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.

Vedtægtsændringer skal dog godkendes med 2/3 flertal af de fremmødte stemmeberettigede.

"Ved forslag om ændringer i fordelingstallet for den indbyrdes fordeling af havelejen, skal dette sendes til urafstemning blandt foreningens stemmeberettigede medlemmer (hver have har 1 stemme). Ved urafstemning kræves 2/3 flertal af de afgivne stemmer for vedtagelse. Urafstemningen foretages skriftligt af bestyrelsen, medlemmerne gives 1 uges svartid.

Forslag om urafstemning skal vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte stemmeberettigede. "

Mindst 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer skal stemme for forslag om foreningens opløsning for at vedtagelse herom gyldigt kan træffes

Begrundelse:

Efter vi fik den nye lejekontrakt og generalforsamlingen ændrede den indbyrdes fordelingsmodel i 2012 fra lige-delt leje til 60/40 modellen har vi næsten årligt haft nye forslag om ændring af lejefordelingen.

I forbindelse med tvivlen om lovligheden af denne beslutning, fik vi udarbejdet et notat om emnet af vores advokat (Notatet kan læses på www.hfengly.dk under bilagsmaterialet til generalforsamlingen 2014).

Her i dette notat påpeges - ligesom retspraksis på flere sammenlignelige områder (ex. Vis andelsboligforeninger og ejerboligforeninger) - at en sådan beslutning kræver væsentlige ændringer i forudsætningerne for-, samt en stor

grad af saglighed i begrundelsen for, - at der overhovedet kan ændres i det indbyrdes fordelingstal. Man er også enige om/retspraksis siger at sådanne ændringer kræver et meget stort flertal om ikke enstemmighed blandt foreningens medlemmer. Begrundelsen er bl.a. at folk har købt en bolig og planlagt en økonomi under disse forudsætninger.

Jeg mener dette forslag er nødvendigt for at skabe ro og sikkerhed på dette område. Forslagene til ændringer af fordelingsmodel, har for de mest udsatte haver et udsving i den månedlige haveleje på op til 1100,- kr. om måneden (i 2012 niveau). Jeg synes ikke vi kan leve med denne usikkerhed; om man nu har råd til at blive boende i sit hus til næste år ..eller næste år ..eller næste!..

Siden vi fik den nye lejekontrakt og vi ændrede fordelingen til en mere retfærdig fordeling i 2012, har mange nye købt hus i Engly og dette til ret betragtelige købspriser – derfor mener jeg at denne vedtægtsændring er nødvendig. Det skal ikke være muligt at 21 ud af 30 tilstedeværende på en generalforsamling, kan ændre på så væsentlige økonomiske forudsætninger med konsekvens for alle. Dette forslag sørger for at alle medlemmer får mulighed for at give Deres besyv med, hvis der skal ændres i den måde vi fordeler havelejen indbyrdes i foreningen.

Forslagsstiller: Marttin, have 78.

B. Forslag om "*Oaser til fællesskabet*"

Forslag

Åbne mulighed for at de største grunde kan vælge at lade en del af deres grund benytte til fælles formål mod betaling af HF Engly

Formål

a) Skabe nogle nye oaser i haveforeningen som kan komme alle til gode. Ikke mindst de små grunde mangler plads, eksempelvis til en trampolin eller urtehave eller drivhus eller svømmebassin eller noget helt andet. Samtidig kunne det være spændende med nogle alternative rum i haveforeningen, som er lidt mere 'uforudsigelige' end den nuværende opdeling.

b) Give de største grunde mulighed for at nedbringe havelejen, så ingen tvinges fra hus og hjem såfremt haveleje overgår til ny fordelingsnøgle med lige m2-pris samt i øvrigt med lejestigninger. Det kunne vedrøre alle parceller over eksempelvis 350m2.

Idé

Det forestilles, at en havelejer som er interesseret i at fritstille en del af sin grund tager kontakt til 'oase-udvalget.' Det kan eksempelvis være forskønnelsesudvalget der tager den rolle på sig indtil behov for et egentligt

udvalg er åbenlyst. I fællesskab udarbejder havelejer og udvalg så et forslag for fælles benyttelse af en del af haven. Det er vigtigt, at havelejeren selv er med til at udarbejde forslaget, så der er fuld opbakning. Forslaget indeholder som minimum en planskitse, et budget for leje af jord (standard m²-pris) samt evt. anlægsarbejder, og det tidsrum, havelejeren er indforstået med at fritstille m², samt regler for benyttelse af området. Forslaget præsenteres på generalforsamling til afstemning.

Baggrund iøvrigt

Mange af de store parcellers kvadratmeter bliver allerede finansieret af de mindre parceller i haveforeningen; på denne måde kunne en fair løsning nåes, hvor de som ønsker at betale for en stor have fortsat kan gøre det, mens andre, der hellere vil dele nogle af herlighederne, får mulighed for at vælge det - på en rimelig måde og med høj grad af indflydelse.

Dette forslag omhandler oprettelsen af en ramme med nogle muligheder. Det er den eneste forpligtelse, som et evt. ja indebærer.

Forslagsstiller: Kristoffer Vieth, have 2

C. Forslag om opmåling af haverne.

Jeg ønsker at hvis man skal til at ændre i husleje op/ned, skal hver grund måles af en landmåler, da de mål der foreligger i øjeblikket **kun er fiktive mål**. Dette forslag skal på, inden at man laver en afstemning af forslag 8 (A+B+C).

Undertegnede ved godt at det ikke er billigt at få en landmåler ud, men foreningen har midlerne til det og det må i sidste ende også være tilfredsstillende for hver enkelt beboer, at vide nøjagtig hvor stor en grund man har, især hvis der bliver ændring i lejen, det kan godt komme til at dreje sig om mange penge pr. grund, hvis man regner med de fiktive mål.

Forslagsstiller: Rudy Madsen, have 27

D. Der indføres en basisleje på 2.500 kr. pr måned pr have – derudover betales der 1,- kr. om måneden pr kvm. have man råder over.

Forslagsstiller: Erik Ovesen, have 22

E. Forslag om ændring af havelejen.

Haveleje til Københavns Kommune regnes i dag ud fra en 60/40 model.

Vores forslag er en mere simpel og ligetil beregning som er 100 procent baseret på den enkelte lejers havestørrelse.

Vi er tilhængere af differentieret haveleje men vi mener ikke, at den nuværende model er solidarisk overfor havelejere med små grunde. Vi betaler alle sammen

for herlighedsværdien som Engly repræsenterer, men de små grunde betaler markant mere per kvadratmeter end større haver gør og dette ønsker vi udbedret.

Hf. Englys private havegrunde består samlet af 26.278,64 kvm. og der betales samlet en leje på 2.309.529 kroner ekskl. fællesudgifter.

Pris per kvadratmeter ved 60/40 fordelingsnøgle

Have på 180 kvadratmeter = **120 kroner**

Have på 360 kvadratmeter = **77 kroner**

Pris per kvadratmeter ved ny 100 procent fordelingsnøgle:

$2.309.529 / 26.278,64 = \mathbf{88 \text{ kroner}}$

Hertil skal lægges fællesudgifter* som samlet udgør 970,6 kroner per måned for hver havelejer.

Set i lyset af eventuel havelejestigning- eller besparelse skal ses at havelejere med små grunde ikke har de samme muligheder som haveejere med større grunde.

Eventuelle ekstra muligheder for dem med stor grund kunne være:

- Mulighed for at udbygge og få flere kvadratmeter bolig
- En stor grund er ved eventuelt salg mere værd end en lille grund
- Mulighed for større udfoldelse, køkkenhave, terrasse, værksted/skur etc.

Vi vil gerne have en afstemning på generalforsamlingen, som foreslår enten:

- At bibeholde 60/40 fordelingsnøglen eller
- Omlægge til en 100 procent fordelingsnøgle

Med dette forslag mener vi at opnå en helt reel og fair fordeling af herlighedsværdien af, at bo i Hf. Engly hvor hver lejer betaler, for de antal kvadratmeter de har fået stillet til rådighed. Hertil skal selvfølgelig lægges fællesudgifter som deles lige.

* Fællesudgifter udgør tilsammen 1.059.868,9 kroner/år

Vi er 91 husstande i Hf. Engly.

$1.059.868,9 / 91 = 11646,2 \text{ kroner/år/husstand}$

Forslagsstillere: Kristian Skaarup, Have 49 og Frederik Meldal Nørgaard, Have 93.

F. Grundet den stigende støjforurening fra Fakta, Circle K og den stigende trafik på Englandsvej, søger vi i det østlige hjørne af haveforeningen, om en støjdæmpende mur. Gennem flere år har vi prøvet at få reduceret støjen fra disse støjkluder - uden succes.

Vi har haft en støjekspert ude fra kommunen, der bekræftede os i der er meget larm, hvilket resulterede i en påtegning til Circle K. og som underbyggede at det ville hjælpe at få et støjhegn.

Støjen har haft store konsekvenser for os bosat i den østlige ende, ikke mindst om natten og de tidlige morgentimer. Vi kan ikke sikre os helt mod støj, men et støjhegn vil tage toppen af larmen.

Vi søger generalforsamlingen om bevilling til at opføre ca. 50,5 meter støjhegn i en højde af 2,45 meter – det er fra hjørnet mod tanken til det store mirabelletræ. Vi har indhentet et tilbud fra Moosdorf Hegn A/S. Prisen er med levering og opsætning 153.750,- kr. inkl. moms.

Hegnet er af den type som er opsat i på højre side ved indkørslen af foreningen. Endvidere vil vi sætte film op på Facebook - der dokumenterer støjforureningens karakter.

Forslagsstillere: Tine Kragh, have 45 og Frederik Meldal Nørgaard, have 93.

G. Vi foreslår en vedtægtsændring til Forretningsordenen for Generalforsamlingen - §26. Som nu lyder:

"Afstemning sker ved håndsoprækning med mindre dirigenten eller Generalforsamlingens flertal forlanger skriftlig afstemning."

Ændres til:

"Afstemning sker ved håndsoprækning med mindre dirigenten eller ethvert medlem på Generalforsamlingen forlanger skriftlig afstemning. Kontrol foretages af stemmeudvalget."

Evt. kan ethvert medlem ændres til 5 medlemmer.

Forslagsstillere: Kirsten Hyldquist Pedersen, have 38 og Gyda og José, have 18.

H. Forslag om ændring af vedtægt § 20 (§ 21 i hæftet):

§ 20

Lyder i dag:

Kun foreningens medlemmer har stemmeret og hver have har en stemme. Et medlem kan udstede skriftlig fuldmagt til et myndigt medlem af husstanden.

Forslås ændret til:

Kun foreningens medlemmer har stemmeret og hver have har en stemme. Et

medlem kan udstede skriftlig fuldmagt til et myndigt medlem af husstanden eller et andet medlem i foreningen. Et medlem kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Denne ændring vil sikre alle med kun et myndigt medlem i en husstand retten til at afgive sin stemme.

Forslagsstiller: Helle Andersen, have 11

I. Bestyrelsen har ikke bemyndigelse til at godkende ansøgninger om nye projekter eller tiltag i haveforeningen fra et eller flere medlemmer.

Investeringer som ikke er med i budgettet kan kun vedtages på generalforsamling.

Forslagsstiller: Helle Andersen, have 11.

J. Jeg ønsker en opstramning af de gældende skelregler. Hække bør klippes ind til samme linie, som havelågens stolper, som typisk er sat, dengang, havelodderne og sti-områder blev skabt her i Engly.

På kørestien er der flere medlemmer som opbevarer materialer, og på stierne vokser træer og hække langt ud på stien, således at andre ikke kan få leveret fx olie eller brændeburer., som jo kommer på en stor vogn.

Men det er jo ikke verdens undergang, hvis olien eller brændebur ikke kommer frem.(Men koldt er det...)

Det er tværtom skæbnesvangert, hvis uheldet sku være ude, og nogen her i Engly får brug for en ambulance eller en brandbil.

Jeg ser igen og igen at folk får leveret brændebure på stien om vinteren. Jeg finder det meget egoistisk. Tænk på, hvis du eller din nabo bliver skyld i, at brandbilen eller ambulancen ikke når frem i tide! Det er i disse tilfælde, at 2 min kan være afgørende!

Måske havemanden kan få tilladelse til at klippe medlemmernes hække og træer, såfremt folk ikke kan selv. Selvfølgelig mod betaling.

Ligeledes kan havemanden flytte de materialer på kørestien, såfremt medlemmerne ikke kan finde ud af det selv.

Slutteligt ønsker jeg en afstemning hvis nødvendigt udi, om man må få leveret på stien, fx brændebur. Comfort vs sikkerhed.

Forslagsstiller: Criss Brandt, have 55.

K. Vejledning til vedligeholdelse af hække og grusstier i HF. Engly.

Du er som medlem i Hf. Engly forpligtet af vedtægterne til at ren-, og vedligeholde hegn og sti foran din have. Der har ofte været stor diskussion om hvorledes vedtægterne skulle tolkes og bestyrelsen har derfor udarbejdet denne vejledning og præcisering af hvad du må og ikke må, samt dine pligter.

Hf. Englys ordensregler siger flg:

Renholdelse og levende hegn

§ 1

Medlemmerne er forpligtet til at holde hus og have i rimelig orden.

§ 2

Ethvert medlem er pligtigt til at holde gangstien uden for egen have ren for ukrudt og lignende samt i vinterhalvåret sørge for snekastning og grusning. Der må ikke bruges nogen former for gift på havegangene. Der må ikke bruges tøsalt i Haveforeningen. Dog må der saltes på asfaltvejen og parkeringspladsen.

§ 3

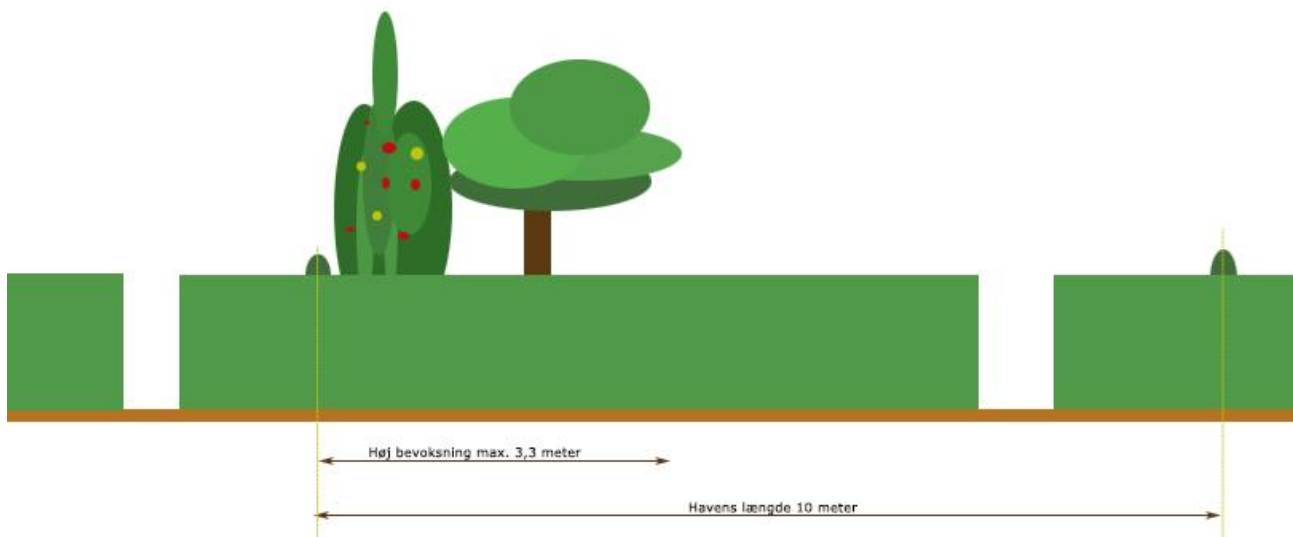
Alle haver skal have et levende hegn mod gangene. Klipping af hegn og hæk skal foretages minimum én gang årligt. Hækkenes eller hegnenes højde må ikke overstige 1,80 meter, og skal holdes så gangen er minimum 3 meter bred med elmasterne som flugtlinie.

§ 4

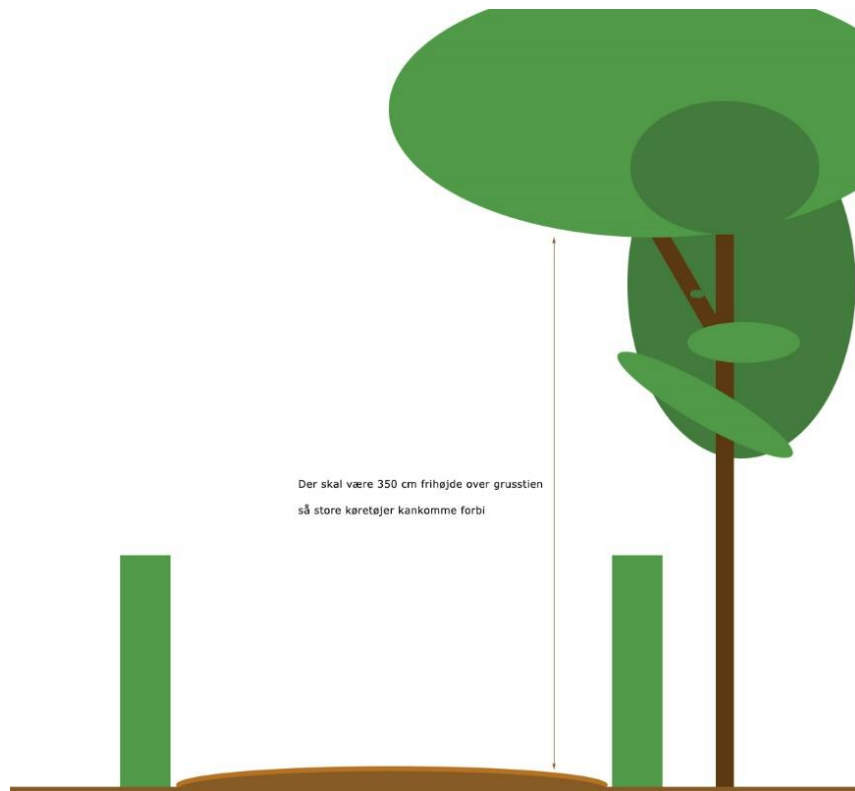
Medlemmer er pligtige til at anbringe et navneskilt og havenummer, samt en postkasse synligt på/ved havelågen.

Hække og Hegn:

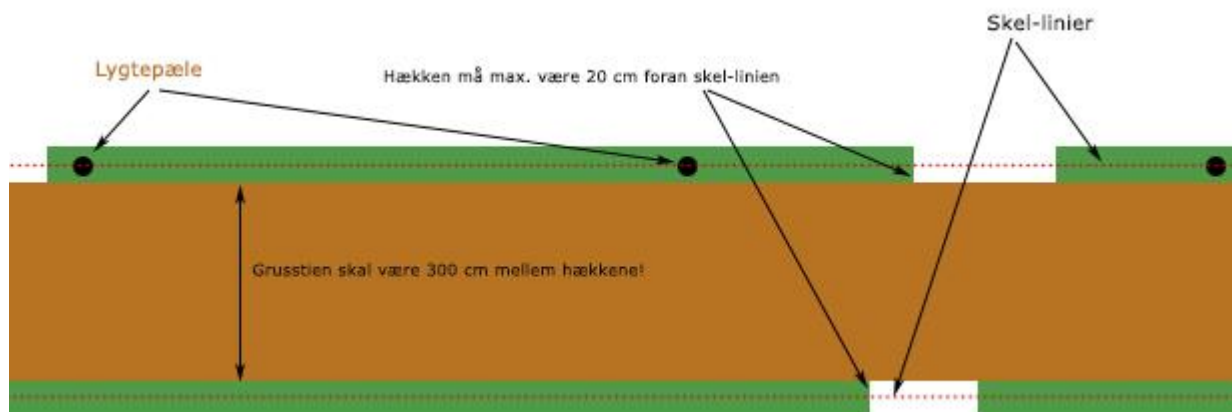
Du skal have en hæk eller et levende hegn foran dit hus. Dette må højst være 180 cm. højt. Dog må maksimalt 1/3 (eller 33%) af hækkens længe udgøres af træ, buskads eller lign. som er højere en 180 cm.



Dette skal dog beskæres ind således at lastbiler, brandkøretøjer mv. kan komme forbi – dvs. i en højde af ca. 350 cm.



Hækken skal placeres i skel, således at grusstien fortsat kan bevare en bredde på 300 cm.



Foran hækken skal der holdes rent for ukrudt og lignende. Du må gerne pynte med lave blomster (max. 20 - 30 cm) Hvis blomsterne er højere end dette, skal de bindes ind til hækken, således at de 300 cm fri plads mellem hækkene holdes.

Hækken skal klippes mindst en gang årligt – men du skal hele tiden sørge for at din hæk er klippet ind så bredden på 300 cm grussti holdes. (Det kan være nødvendigt engang i mellem at skære hækken endnu længere ind, så den har plads til at gro!)

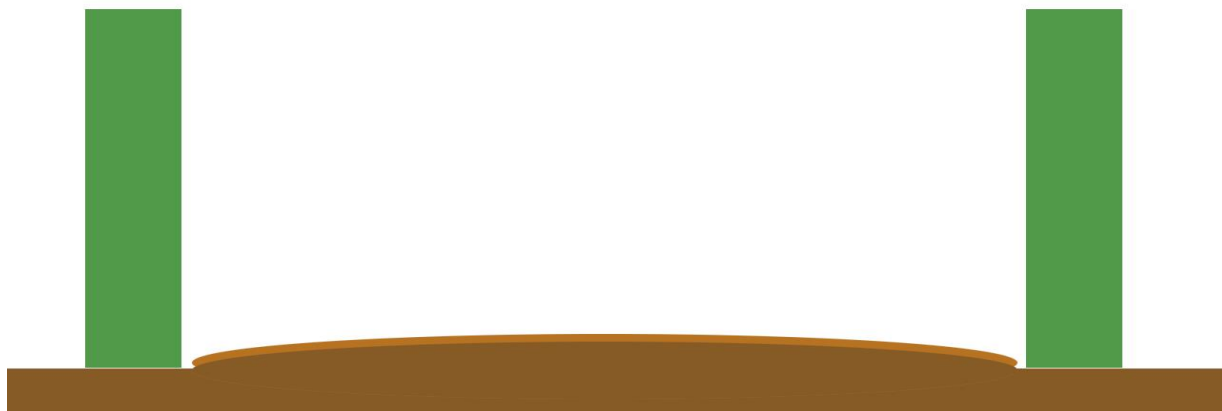
Én gang årligt går bestyrelsen en "skidtrunde" og lægger en seddel i postkassen til de medlemmer som ikke har overholdt disse retningslinjer. Hvis medlemmet efter endnu en skriftlig advarsel ikke har rettet op på forholdene, vil bestyrelsen foranledige at arbejdet udføres på medlemmets regning.

Grusstien:

Om vinteren har du pligt - som enhver anden husejer - til at holde den del af grusstien som er ud for din have, ryddet for sne og is. Du må ikke kaste tømmer-salt på grusstierne og hvis du kaster grus, skal det være en grus iblandet ler. Alternativt kan let udstrøet aske fra brændeovnen modvirke "glat føre".

Du har ligeledes ansvaret for at vedligeholde den del af grusstien som er udenfor din have, dvs. reparere huller, samt sørge for at re-etablere stien, hvis den bliver ødelagt ved byggeri, anlægsarbejde, leverandører og lign. (evt. kontakt havemanden eller bestyrelsen for nærmere instruktion og materialer).

Regnen, snerydning om vinteren og trafikken på grusstierne gør at der hele tiden siver grus fra stien og ud under hækkene. Derfor er det en god praksis efter du har klippet hæk eller luget, at rive gruset ud tilbage på midten af grusstien og fordele det der – Så bevares rundingen på stien og du undgår huller!.



Grusstien er opbygget således at den er højest på midten. Det gør at vandet kan løbe af og ud og vande hækkene. Hvis der står vandpytter på stien, vil der hurtigt opstå hul i vejen fordi vandet ikke kan komme væk og derfor siver ned og skaber hul.

Det tynde brune lag ovenpå stien er et slidlag af grus iblandet ler (nedenunder er "kassen" bygget op af kraftigt grus med sten). Det er slidlaget som beskytter stien mod nedsivning og er det lag som bliver slidt af og ender ude under hækken.

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

L. Det foreslås at man gerne må anlægge græs foran hækkene, således at der tilføjes følgende til bestyrelsens vejledning:

"Hvis der anlægges græs, må det ikke gro vildt, men skal holdes klippet."

Motivation: Synes at det bliver for kedeligt med alle de lange gange med grus og høje hække, derfor ville det styrke mangfoldigheden med lidt græs (..og blomster) hist og pist!.. Trafikken på stierne sørger for at græsset ikke breder sig.

Forslagsstiller: Marttin Christensen, have 78.

M. Festudvalgets budget forhøjes med 8.000 kr. til 43.000 kr.

Forslagsstiller: Festudvalget.

9. Godkendelse af budget 2018.

10.Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt revisor og suppleant:

1. Næstformand – Frank Wiwe, have 51 er på valg og genopstiller.
2. Bestyrelsesmedlem – Marttin Christensen, have 78 er på valg.
3. Kasserer Helle Andersen, have 11 er på valg og ønsker ikke genvalg.
4. Suppleanterne – Anders Bo Nilsen, have 68 og Susanne Hamilton, have 64 er på valg.
5. Revisor – Charlotte Malmer, have 24 er på valg.
6. Revisorsuppleant – Søren Christensen, have 6 er på valg.

11.Valg af havemand og suppleant:

1. Havemand - Marttin Christensen, have 78 er på valg og genopstiller.
2. Havemandssuppleant – Henrik Svolgaard, have 1 er på valg og ønsker ikke genvalg.

12.Sammensætning af udvalg.

13.Eventuelt.

Hf. Engly regnskab 2017 og budget 2018

	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
Månedlig haveleje	Differenceret 60/40	Differenceret 60/40	Differenceret 60/40
UDGIFTER			
Administration	183.070	169.391	219.074
Øvrige omkostninger	2.716.000	2.631.146	2.740.000
Fælleshus	1.500.000	4.200	1.500.000
Indgangsportal	150.000	95.900	54.100
Renteudgifter	0	698	0
Ialt	4.549.070	2.901.335	4.513.174
INDTÆGTER			
Haveleje	2.930.196	2.930.196	2.930.196
Renteindtægter	10.000	3.363	3.000
Rykkergebyrer m.v.	2.000	2.500	2.500
Ialt	2.942.196	2.936.059	2.935.696
Resultat	-1.606.874	34.724	-1.577.478
Egenkapital pr. 31. december 2017		kr.	2.091.943
Forventet egenkapital pr. 31. december 2018		kr.	514.465

Hf. Engly regnskab 2017 og budget 2018

	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
Arealleje, Kbh. Kommune	2.301.000	2.309.529	2.340.000
Vandforbrugsafgifter, Kbh. Kommune/HOFOR	300.000	272.502	285.000
Jord/sten/brokker	25.000	17.351	25.000
Elforbrug	15.000	11.650	15.000
Reparationer og vedligehold	50.000	7.724	50.000
Kloak	15.000	9.500	15.000
Småanskaffelser	10.000	2.890	10.000
Fælleshus	1.500.000	4.200	1.500.000
Indgangsportal	150.000	95.900	54.100
Øvrige omkostninger i alt	4.366.000	2.731.246	4.294.100
Lønninger/honoraer	38.400	38.400	38.400
Havemand	63.320	63.324	63.324
Bankgebyrer	10.000	10.839	11.000
EDB	1.335	1.335	1.400
Telefongodtgørelse	0	0	0
Kontorhold	2.500	120	2.500
Jubilæer, begravelser mm.	3.000	998	3.000
Forsikringer	8.000	7.610	8.000
Ekstern revision	7.000	6.500	7.000
Advokat	0	0	0
Generalforsamlinger	3.500	1.650	3.500
Vægtafgift trailer	150	140	150
Intern revision	800	800	800
Festudvalg	35.000	36.000	35.000
Forskønnelsesudvalg	0	300	25.000
Englybladet og hjemmeside	5.000	0	15.000
Bestyrelse	0	0	0
Diverse	0	1.376	5.000
Administrationsudgifter i alt	178.005	169.392	219.074
Samlede omkostninger	4.544.005	2.900.638	4.513.174

Englyfesten 2017**Indtægt****udgift**

Billetsalg
Penge i kassen fra sidste år

12.830,00 kr.
2.071,00 kr.

Andet
Band
Band ekstra set
Børneunderholdning
Kul
Kød
Leje af grill
Mad
Reparation af teltdug
slush-ice/pop corn
telt
Vin/sprut
Øl/Vand
Evalueringsmiddag

620,00 kr.
9.000,00 kr.
3.000,00 kr.
3.500,00 kr.
476,00 kr.
5.675,00 kr.
2.300,00 kr.
9.518,00 kr.
1.000,00 kr.
1.591,00 kr.
10.000,00 kr.
2.756,00 kr.
4.647,00 kr.
859,30 kr.

Tilskud fra bestyrelsen
Salg i baren
Ekstra bevilling fra bestyrelsen
i alt

30.000,00 kr.
6.797,00 kr.
6.000,00 kr.
57.698,00 kr.

54.942,30 kr.

I alt efter festen

2.755,70 kr.

Nytår 2018

penge i kassen

2.755,70 kr.

champagne og kransekage

916,00 kr.

Tilbage efter nytår

1.839,70 kr.

Fastelavn 2018

penge i kassen

1.839,70 kr.

Fastelavn

1.326,00 kr.

Tilbage efter fastelavn

513,70 kr.

2017/18 Regnskab - Engly Forskønnelsesudvalg

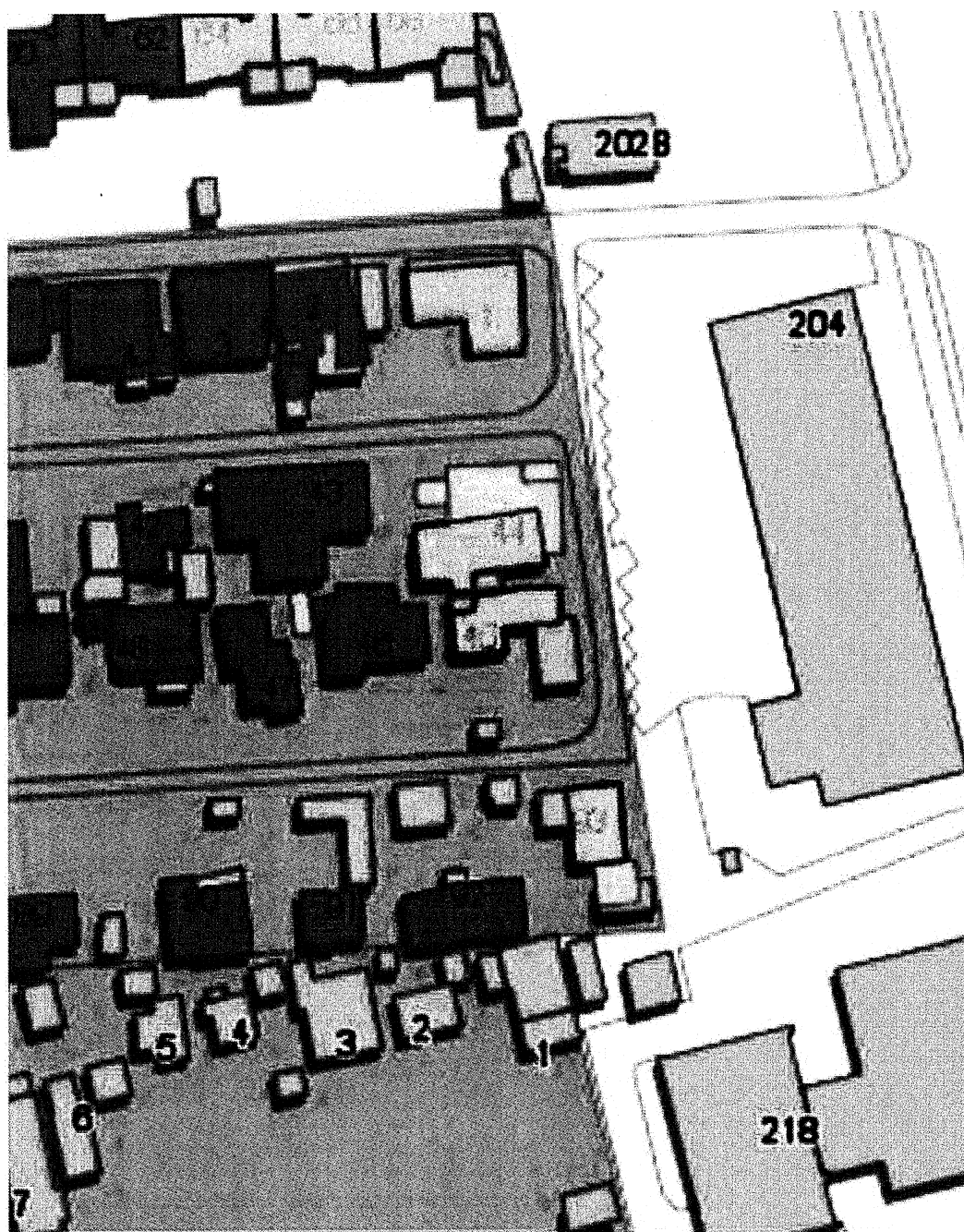
Generalforsamlingen d. 15. april 2018.

Kassebeholdning pr. april 2017	-	
Ekstrabevilling august 2017	300,00	
Indest.bank pr.01.04.2017.	24.378,52	
Bankens rente pr.01.12.2017.	15,96	
Udgifter - forskønnelse		15.736,00
Indest.bank pr.15.04.2018.		8.926,48
Kassebeholdning pr. april 2018		32,00
I alt	<u>24.694,48</u>	<u>24.694,48</u>

2017/18 Regnskab - Engly Kommunikationsudvalg

Generalforsamlingen d. 15. april 2018.

Kassebeholdning pr. april 2017	2.351,00	
Indest.bank pr.01.04.2017.	5.251,24	
Bankens rente pr.01.12.2017.	5,83	
udgifter - Web + div		3.001,00
udgifter Englybladet		2750,00
Indest.bank pr.01.04.2018.		257,07
Kassebeholdning pr. april 2018		1600,00
I alt	<u>7.608,07</u>	<u>7.608,07</u>



☒ Støjbelastede boliger

■ Stærkt støjbelastede over 68 dB

□ støjbelastede 58 - 68 dB

■ støjbelastede under 58 dB

lata